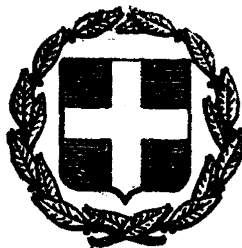


ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 6 ΙΟΥΝΙΟΥ 1986	ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 73

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1598

Ρύθμιση μισθώσεων κατοικιών και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

Άρθρο 1.

1. Από την έναρξη της ισχύος του νόμου αυτού οι μισθώσεις αστικών ακινήτων, που χρησιμοποιούνται κατά τη μισθωτική σύμβαση για κύρια κατοικία, ρυθμίζονται από τις διατάξεις των επόμενων άρθρων και συμπληρωματικώς από τις διατάξεις του αστικού κώδικα.

2. Στις μισθώσεις αστικών ακινήτων, στις οποίες έχει συμφωνηθεί μικτή χρήση του μισθίου, ο νόμος αυτός εφαρμόζεται μόνο αν η χρήση του μισθίου ως κύριας κατοικίας είναι η προέχουσα.

Άρθρο 2.

1. α) Η μίσθωση ακινήτου για κατοικία έχει διάρκεια τουλάχιστο δύο ετών και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο.

β) Με την επιφύλαξη της διάταξης του εδαφίου δ', συμφωνία για παράταση του χρόνου της μίσθωσης ισχύει τουλάχιστο για ένα έτος και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο.

γ) Σε μισθώσεις των οποίων η διάρκεια έχει συμφωνηθεί μικρότερη της διετίας ή η παράταση μικρότερη του έτους, ο μισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση κατά το συμφωνημένο χρόνο της λήξης της.

δ) Αν η διάρκεια της μίσθωσης είναι, κατά τη σύμβαση, μικρότερη από τρία έτη, ο μισθωτής μπορεί, με δήλωσή του επιδιδόμενη στον εκμισθωτή με δικαστικό επιμελητή δύο τουλάχιστο μήνες πριν από τη λήξη της μίσθωσης, να παρατείνει τη μίσθωση έως τη συμπλήρωση τριετίας συνολικώς. Το δικαίωμα αυτό μπορεί να ασκηθεί μόνο μια φορά για κάθε μισθωτική σχέση.

2. Προκαταβολή μισθώματος επιτρέπεται να συμφωνηθεί μόνο για τον τρέχοντα μισθωικό μήνα. Απαγορεύεται η συμφωνία καταβολής από το μισθωτή, ως εγγυοδοσίας για την εκτέλεση της σύμβασης, ποσού μεγαλύτερου από τα μισθώματα δύο μηνών.

3. Η καθυστέρηση καταβολής από το μισθωτή των δαπανών κοινοχρήστων του μισθίου και κάθε άλλης χρηματικής οφειλής, που αφορά το μίσθιο και κατά τη συμφωνία τον βαρύνει, έχει τα έννομα αποτελέσματα καθυστέρησης του μισθώματος. Το ίδιο ισχύει και όταν ο μισθωτής δεν καταβάλει την αποζημίωση που έχει επιδικασθεί τελεσίδικα για φθορές ή μεταβολές στο μίσθιο.

4. Ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέπει στον εκμισθωτή ή σε αντιπρόσωπό του να επισκέπτεται το μίσθιο μια φορά κάθε τρίμηνο, για να διαπιστώνει την καλή και σύμφωνη με τους όρους μίσθωσης χρήση του. Ο εκμισθωτής μπορεί να συνοδεύεται από εμπειροτέχνη ή πραγματογνώμονα, για να εξακριβώσει τις τυχόν φθορές ή μεταβολές του μισθίου. Αδικαιολόγητη άρνηση του μισθωτή παρέχει στον εκμισθωτή το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση σύμφωνα με το άρθρο 594 του αστικού κώδικα.

5. Δικαστική απόφαση, που διατάσσει απόδοση του μισθίου το οποίο χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία, δεν μπορεί να εκτελεσθεί πριν παρέλθουν είκοσι ημέρες από την επίδοση της επιταγής.

6. Κάθε διαφορά από μισθώσεις κατοικίας υπάγεται στην αρμοδιότητα του μονομελούς πρωτοδικείου ή του ειρηνοδικείου ανάλογα με το ποσό του μισθώματος κατά τις διατάξεις των άρθρων 14 παρ. 1 εδάφ. β' και 16, αριθ. 1 του Κ. Πολ. Δικ.

Στην αρμοδιότητα των δικαστηρίων αυτών υπάγονται και όλες οι παρεπόμενες διαφορές από τη σύμβαση της μίσθωσης ή εξ αφορμής της, καθώς επίσης και οι διαφορές του άρθρου 601 του αστικού κώδικα. Οι διαφορές αυτές εκδικάζονται κατά τη διαδικασία του άρθρου 647 και επ. του Κ. Πολ. Δικ.

7. Σε περίπτωση απόδοσης, λόγω λήξης μισθωτικού χρόνου ή λόγω καταγγελίας σύμβασης αορίστου χρόνου, μισθίου που χρησιμοποιείται ως κατοικία, το δικαστήριο μπορεί, εκτιμώντας τις ειδικές συνθήκες μεταστέγασης του μισθωτή, να χορηγήσει προθεσμία απόδοσης του μισθίου μέχρι δύο μήνες από τη συζήτηση της αγωγής και με τον όρο προκαταβολής των μισθωμάτων.

Άρθρο 3.

1. α) Μισθώσεις κατοικιών, οι οποίες είχαν συναφθεί ή είχαν με ρητή συμφωνία παραταθεί πριν από την 1η Αυγούστου 1984 παρατείνονται μέχρι να συμπληρωθούν τέσσερα έτη από τη σύναψη ή τη συμβατική παράτασή τους.

β) Με την επιφύλαξη της ρύθμισης του προηγούμενου εδαφίου, όλες οι μισθώσεις κατοικιών παρατείνονται έως τις 31 Ιανουαρίου 1987.

γ) Αγωγές για απόδοση μισθίου λόγω λήξης μισθωτικού χρόνου ή λόγω καταγγελίας σύμβασης αορίστου χρόνου, οι ο-

ποίες ασκούνται πριν να λήξουν οι προθεσμίες που ορίζονται στα προηγούμενα εδάφια α' και β', είναι απαράδεκτες.

Η δε εκτέλεση δικαστικών αποφάσεων, που διατάσσουν την απόδοση του μισθίου λόγω λήξης συμφωνημένου χρόνου ή λόγω καταγγελίας μίσθωσης αορίστου χρόνου, αναστέλλεται έως τις 31 Ιανουαρίου 1987. Κατά το χρονικό διάστημα της αναστολής λογίζεται ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών ότι η μισθωτική σύμβαση διατηρείται.

δ) Σε μισθώσεις ακινήτων για κατοικία ή συμβατικές παρατάσεις τέτοιων μισθώσεων, μεταγενέστερες της 1ης Αυγούστου 1984, το μίσθωμα συνομολογείται ελεύθερα χωρίς τους περιορισμούς των παραγράφων 6 και 7 του άρθρου αυτού.

ε) Αποδόσεις ακινήτων λόγω ιδιόχρησης, οι οποίες έγιναν πριν από την ισχύ του νόμου αυτού, συνεχίζουν να ρυθμίζονται ως προς τα αποτελέσματά τους από τις διατάξεις του άρθρου 9 παράγραφοι 3 και 4 του Ν. 1467/1984 (ΦΕΚ 109).

2. Εάν ο εκμισθωτής ή ο κύριος του μισθίου, σύζυγός τους, ενήλικο τέκνο ή γονέας τους δεν έχει ιδιόκτητη κατοικία στην ίδια πόλη ή σε προάστιό της, που να καλύπτει τις οικογενειακές ή ατομικές ανάγκες στέγασής του, ο εκμισθωτής μπορεί να ζητήσει την απόδοση του μισθίου μετά τη λήξη του συμφωνημένου μισθωτικού χρόνου, όχι όμως πριν από την πάροδο της κατά το άρθρο 2 παρ. 1 εδάφιο α' διετίας. Το δικαίωμα ιδιοκατοίκησης υφίσταται και όταν τα παραπάνω πρόσωπα έχουν άλλη ιδιόκτητη κατοικία στην ίδια πόλη ή προάστιό της, στην οποία ενοικούν, εφόσον, λόγω μεταβολής της οικογενειακής τους κατάστασης, έχουν αυξηθεί οι στεγαστικές τους ανάγκες ή έχει καταστεί ασύμφορη η συνέχιση της χρήσης της. Αν το δικαίωμα ιδιοκατοίκησης ασκείται υπέρ συζύγου, τέκνου ή γονέα, είναι παράδεκτη η συζήτηση της αγωγής, εφόσον δεν προσκομίζεται έγγραφη δήλωση του προσώπου, υπέρ του οποίου ασκείται το δικαίωμα, που να βεβαιώνει την πρόθεσή του αυτή. Η δήλωση μπορεί να γίνει και προφορικά στο δικαστήριο κατά τη συζήτηση της αγωγής. Ως πόλη της Αθήνας για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής θεωρείται η περιοχή της τέως Διοίκησης της Πρωτεύουσας. Αν, εκτός περιπτώσεων ανωτέρας βίας, μέσα σε τρεις μήνες από την απόδοση του μισθίου για να ιδιοκατοικηθεί κατά τις διατάξεις της παραγράφου αυτής δεν πραγματοποιηθεί η ιδιοκατοίκηση στο μίσθιο ή αυτή θα διαρκέσει ένα τουλάχιστον έτος, αυτός που άσκησε το δικαίωμα ιδιοκατοίκησης και εκείνος υπέρ του οποίου ασκήθηκε το δικαίωμα αυτό οφείλουν εις ολόκληρον να καταβάλουν στο μισθωτή αποζημίωση ίση με δώδεκα (12) μηνιαία μισθώματα.

3. Ο εκμισθωτής μπορεί να ζητήσει την απόδοση του μισθίου μετά τη λήξη του συμφωνημένου χρόνου, όχι όμως πριν από την πάροδο της κατά το άρθρο 2 παράγραφο 1 εδάφιο α' διετίας, αν ο κύριος προτίθεται να προβεί σε ανοικοδόμηση του ακινήτου και έχει λάβει τη σχετική οικοδομική άδεια. Αν, εκτός περιπτώσεων ανωτέρας βίας, ο κύριος του μισθίου δεν αρχίσει τις εργασίες ανοικοδόμησης μέσα σε δώδεκα μήνες από την απόδοση του μισθίου, οφείλει να καταβάλει στο μισθωτή αποζημίωση ίση με δώδεκα (12) μηνιαία μισθώματα.

4. Οι διατάξεις του πρώτου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται και στην περίπτωση κατά την οποία ο κύριος, επικαρπωτής ή νομέας του κτιρίου στο οποίο βρίσκεται το μίσθιο, οφείλει να πραγματοποιήσει εργασίες για τη διατήρηση ή ανάπλασή του σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4) και εφόσον η δαπάνη των εργασιών αυτών, βάσει της σχετικής οικοδομικής άδειας, υπερβαίνει τα δύο εκατομμύρια πεντακόσιες χιλιάδες δραχμές (2.500.000). Αν, εκτός περιπτώσεων ανωτέρας βίας, ο υπόχρεος να πραγματοποιήσει τις παραπάνω εργασίες δεν τις αρχίσει μέσα σε ένα έτος από την απόδοση του μισθίου, οφείλει να καταβάλει στο μισθωτή αποζημίωση ίση με δώδεκα (12) μηνιαία μισθώματα.

5. Δήμοι ή κοινότητες, που έχουν εκμισθώσει για κατοικία ακίνητα της κυριότητάς τους, μπορούν να ζητήσουν την απόδοσή τους αμέσως μετά τη λήξη του συμφωνημένου μισθωτικού χρόνου, όχι όμως πριν από την πάροδο της κατά το άρθρο 2 παράγραφο 1 εδάφιο α' διετίας, εφόσον, με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, πρόκειται να χρησιμοποιήσουν τα ακίνητα για κοινωνικούς σκοπούς, όπως ιδίως βρεφονηπιακούς σταθμούς, λέσχες για ηλικιωμένα άτομα, κέντρα νεότητας, σχολές γονέων, σχολές επαγγελματικού προσανατολισμού. Αν, εκτός περιπτώσεων ανωτέρας βίας, ο δήμος ή η κοινότητα δεν αρχίσει μέσα σ' ένα τουλάχιστο έτος να χρησιμοποιεί το ακίνητο για το σκοπό για τον οποίο του έχει αποδοθεί, οφείλει να καταβάλει στο μισθωτή αποζημίωση ίση με δώδεκα (12) μηνιαία μισθώματα.

6. Το πράγματι καταβαλλόμενο κατά το Δεκέμβριο 1985 μίσθωμα, όπως αυτό προκύπτει από το μισθωτήριο έγγραφο ή από απόδειξη πληρωμής, για μισθώσεις οι οποίες παρατείνονται σύμφωνα με την παράγραφο 1 εδάφιο α' καθώς και για μισθώσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση που διατάσσει την απόδοση του μισθίου, αλλά η εκτέλεσή της αναστέλλεται σύμφωνα με την παράγραφο 1 εδάφιο γ', αυξάνεται κατά 12% από 1ης Απριλίου 1986. Η αύξηση αυτή δεν χορηγείται αν κατά την 1η Απριλίου 1986 δεν έχουν συμπληρωθεί δύο τουλάχιστον έτη από την έναρξη της μισθωτικής σχέσης. Η αύξηση αυτή επίσης δεν χορηγείται, όσο διαρκεί ο τυχόν μεγαλύτερος συμβατικός μισθωτικός χρόνος και η τυχόν ρητή συμφωνία για παράτασή του. Στις περιπτώσεις αυτές αύξηση του μισθώματος χορηγείται σύμφωνα με την παράγραφο 7. Αν η μίσθωση μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού παραταθεί με νέα συμφωνία των μερών, ισχύει η διάταξη της παραγράφου 1 εδάφιο δ'.

7. Ο Υπουργός Εμπορίου, με απόφασή του που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, αναπροσαρμόζει κατά το μήνα Ιανουάριο κάθε έτους τα μισθώματα των μισθώσεων οι οποίες παρατείνονται σύμφωνα με την παράγραφο 1 εδάφιο α'.

8. Οι νόμοι 1236/1982 (ΦΕΚ 27), 1467/1984 (ΦΕΚ 109) και 1570/1985 (ΦΕΚ 192) καταργούνται.

Άρθρο 4.

Μισθώσεις που υπάγονται στις διατάξεις του ν. 813/1978 «περί εμπορικών και ετέρων κατηγοριών μισθώσεων» και λήγουν σύμφωνα με τη σύμβαση ή το νόμο μέχρι και 31.12.1987 παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι την ημερομηνία αυτή.

Άρθρο 5.

Επιτρέπεται στο Ταμείο Ασφαλίσεως Προσωπικού της ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ (Τ.Α.Π.Ε.Τ.Β.Α.) και στην ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ (Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε.), μετά από απόφαση των διοικητικών συμβουλίων αυτών και έγκριση του Υπουργού Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, να συνομολογήσουν σύμβαση για την κατασκευή από την Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε., σύμφωνα με τις ισχύουσες γι' αυτή διατάξεις και με δαπάνες που θα τη βαρύνουν εξ ολοκλήρου, πολυόροφου κτιρίου στο ιδιόκτητο οικόπεδο του Τ.Α.Π.Ε. Τ.Β.Α. στη Λ. Συγγρού 81, με το σύστημα της αντιπαροχής και εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας κατ' ισομοιρία, συνολικής τουλάχιστο επιφάνειας ορόφων 9.500 μ2 με σκοπό την εγκατάσταση σ' αυτό των Υπηρεσιών της Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε. και με μακροχρόνια μίσθωση του μεριδίου του Τ.Α.Π.Ε.Τ.Β.Α. στην Ε.Τ.Β.Α. κατά παρέκκλιση των κειμένων διατάξεων που διέπουν τη λειτουργία και εποπτεία του Τ.Α.Π.Ε.Τ.Β.Α.

Άρθρο 6.

Ο νόμος αυτός αρχίζει να ισχύει από την 1η Φεβρουαρίου 1986.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 31 Μαΐου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΩΣΤΑΣ ΣΗΜΙΤΗΣ

ΥΓΕΙΑΣ, ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ
ΓΙΩΡΓΟΣ ΓΕΝΝΗΜΑΤΑΣ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΚΑΚΛΑΜΑΝΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΔΗΜ. ΤΣΟΒΟΛΑΣ

ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΙΩΡΓΟΣ ΚΑΤΣΙΦΑΡΑΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους.

Αθήνα, 2 Ιουνίου 1986

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΚΑΚΛΑΜΑΝΗΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ